

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный, дом 63, литера А  
одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование города федерального значения Санкт-Петербурга  
город Красное Село, территория Хвойный, земельный участок 63**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 07.08.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

**2.1 Карта местоположения объекта**

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

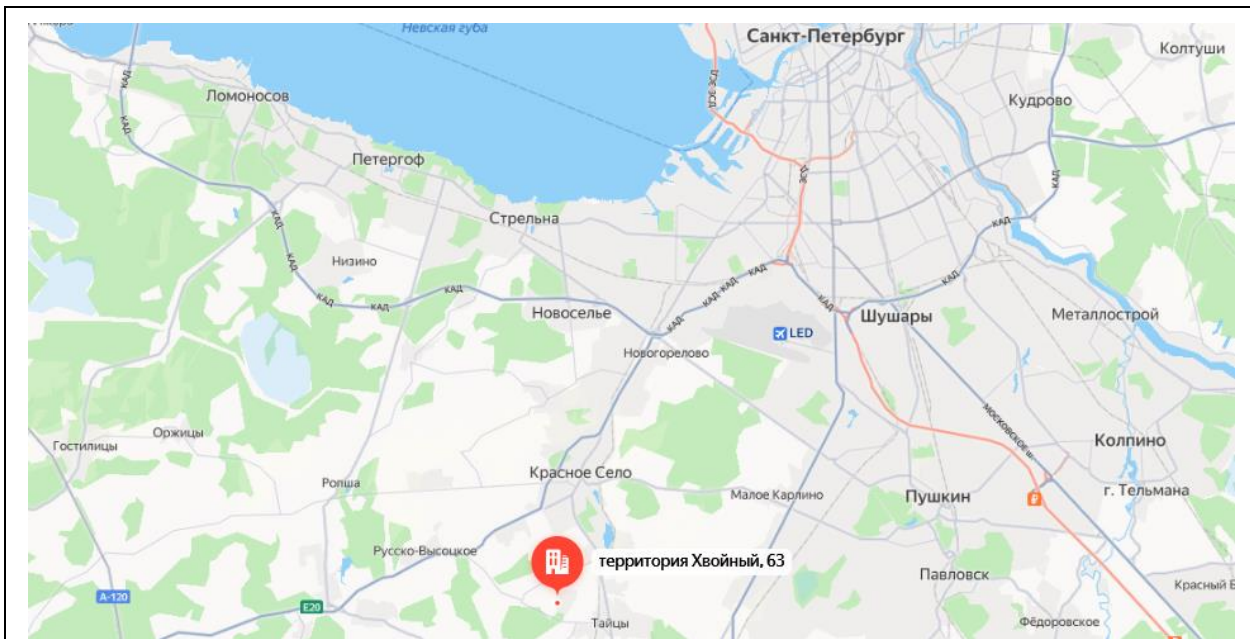


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

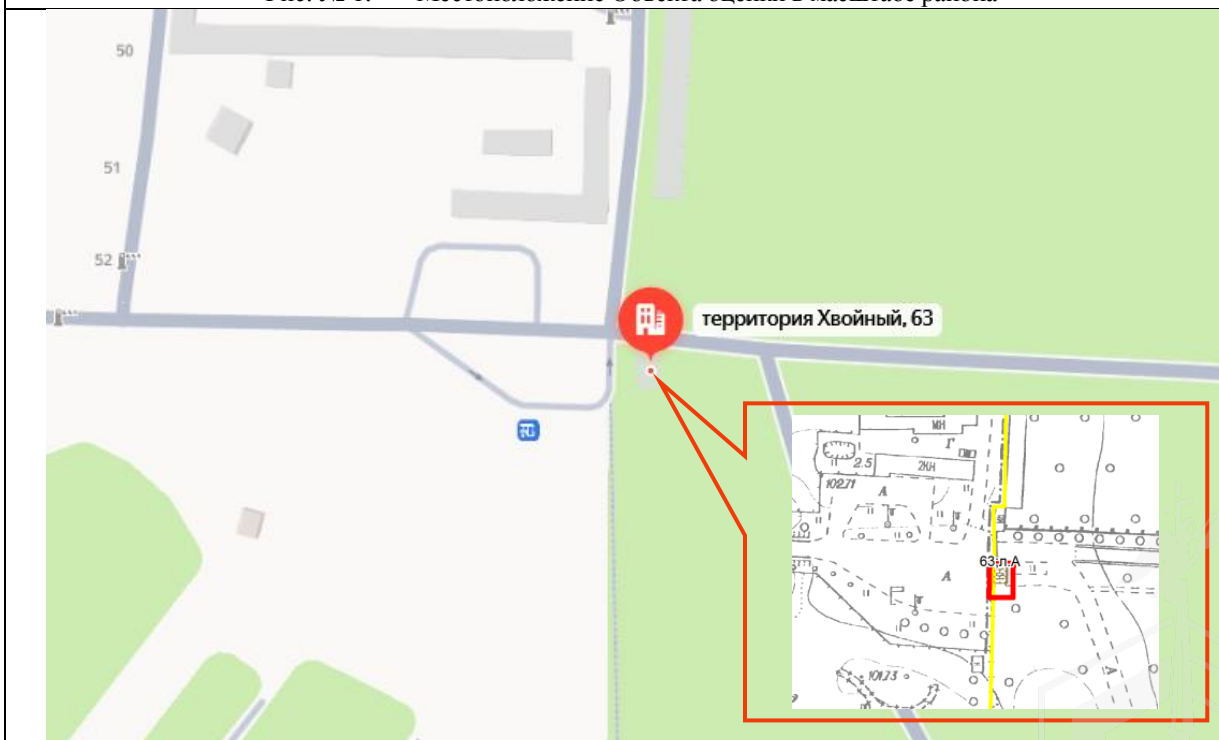


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь земельного участка                 | 129 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер земельного участка       | 78:45:0009202:335                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м) | 482 332,21 (3 739,01)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Категория земель                           | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Разрешенное использование                  | Хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, медицинские организации особого назначения, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов, государственное управление, рынки, магазины, общественное питание, служебные гаражи, связь, склады, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение вооруженных сил, обеспечение внутреннего правопорядка, обеспечение деятельности по исполнению наказаний, улично-дорожная сеть, благоустройство территории |
| Зонирование по градостроительной ценности  | В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), земельный участок находится в зоне <u>P2</u> – зона рекреационного назначения;<br>в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» <u>ТК3</u> – зона специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры                                                                                                                                                                    |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой  | Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ближайшее окружение                        | Объект оценки расположен на въезде в бывший военный поселок Хвойный. Около Объекта оценки располагается Серверный Таицкий лес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Подъезд к участку                          | Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Гатчинского ш., доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Форма участка, рельеф                      | Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 2.3 Описание здания

### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

|                                            |                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| Кадастровый номер                          | 78:45:0009202:23                     |
| Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м) | 1 164 021,66 (23 373,93)             |
| Площадь застройки, кв.м.                   | н/д                                  |
| Общая площадь здания, кв.м.                | 49,8                                 |
| Объем здания, куб.м.                       | н/д                                  |
| Группа капитальности                       | н/д                                  |
| Тип объекта                                | Здание                               |
| Назначение                                 | Нежилое                              |
| Наименование                               | Здание контрольно-пропускного пункта |
| Использование                              | Не используется                      |
| Материал                                   | Стены: из прочих материалов          |
| Год постройки                              | 1965                                 |
| Год последнего капитального ремонта        | н/д                                  |
| Этажность                                  | 1                                    |

|                                                           |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие подвала                                           | Нет                                                                          |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Нет                                                                          |
| Вход (улица/двор)                                         | Отдельный с улицы                                                            |
| Окна (количество, направленность)                         | По периметру, на улицу (защиты)                                              |
| <b>Инженерная инфраструктура</b>                          |                                                                              |
| Электроснабжение                                          | Н/д                                                                          |
| Водоснабжение                                             | Н/д                                                                          |
| Канализация                                               | Н/д                                                                          |
| Отопление (централизованное/печное)                       | Н/д                                                                          |
| Газовая магистраль                                        | Нет                                                                          |
| Лифт                                                      | Нет                                                                          |
| Техническое состояние инженерных систем                   | Инженерные системы утрачены                                                  |
| <b>Общее техническое состояние</b>                        |                                                                              |
| Состояние по осмотру                                      | Здание находится в неудовлетворительном состоянии, законсервировано, закрыто |

### 2.3.2 Описание локального окружения

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др. | Вблизи Объекта оценки застройка практически отсутствует, недалеко расположены: 2-я дивизия ПВО (комплексы С-300ПМ), 333-й радиотехнический полк, спортивный стадион, Дом офицеров (или дом культуры –на дату оценки этот объект не эксплуатируется), гаражный кооператив и офицерская столовая, а также в шаговой доступности располагаются многоквартирные жилые дома |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                                             | Квартал образован Гатчинской ул., Песочной ул., незастроенными территориями рекреационного назначения, внутриквартальными проездами. В квартале расположены: нежилые здания, жилые дома                                                                                                                                                                                |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)                          | Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Наличие парковки                                                                                                          | Парковка свободная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Транспортная доступность, в т.ч.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| удобство подъезда к объекту                                                                                               | Подъезд не ограничен, возможен с Гатчинского ш.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| удаленность от ближайшей станции метро, м.                                                                                | Станция метро «Проспект Ветеранов» – 21 км от Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ближайшие остановки общественного транспорта                                                                              | Железнодорожная станция «Тайцы» – в 3 км от Объекта оценки (маршрут пешком); Остановка общественного транспорта Хвойный непосредственно возле Объекта оценки                                                                                                                                                                                                           |

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно выпискам из ЕГРН Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

#### 2.3.4 План объекта



#### 2.3.5 Фотографии объекта

##### Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки







Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 6. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 8. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «07» августа 2025 г.**

## 1. Объект оценки:

| № | Тип объекта       | Адрес                                                                                                                                                                                       | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер |
|---|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 1 | Нежилое здание    | Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, дом 63                                                                                                                                           | 49,8           | 78:45:0009202:23  |
| 2 | Земельный участок | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, территория Хвойный, земельный участок 63 | 129            | 78:45:0009202:335 |

## 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: утрачены;

Год постройки: 1965;

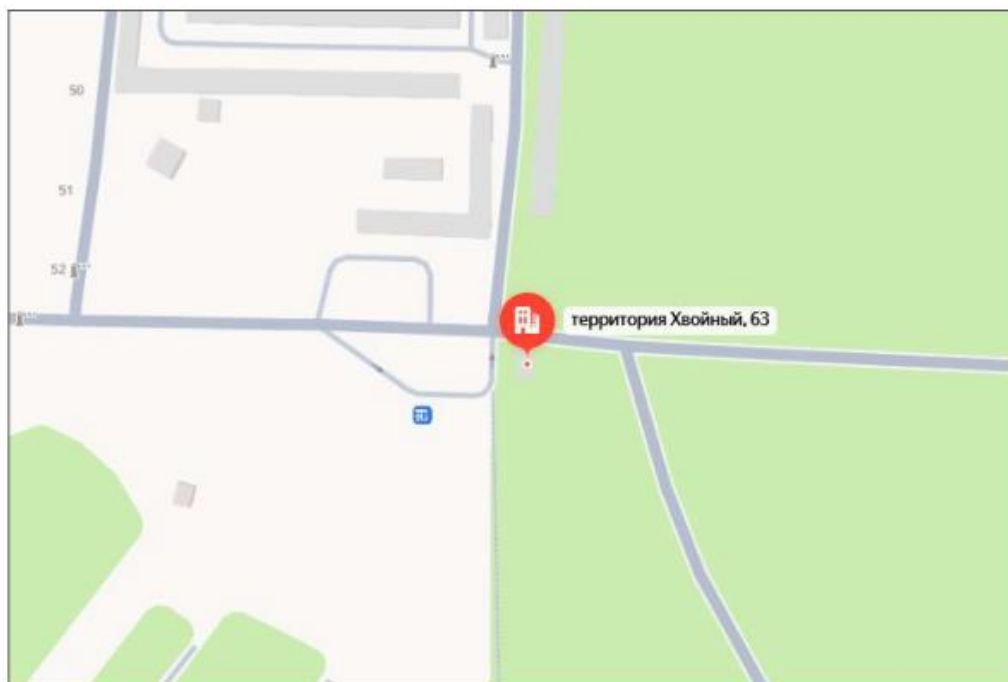
Окна: по периметру, на улицу (защиты);

Материал стен: из прочих материалов.

## Примечания:

Здание законсервировано, вход закрыт.

Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.



Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:  
 Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.  
 mail@kliring.ru



## 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки:

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, *после проведения ремонта*, в соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны, а именно:

Градостроительный регламент зоны специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов, данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № п/п                                    | Наименование вида разрешенного использования земельных участков                       | Код    |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Основные виды разрешенного использования |                                                                                       |        |
| 1                                        | Предоставление коммунальных услуг                                                     | 3.1.1  |
| 2                                        | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2  |
| 3                                        | Оказание услуг связи                                                                  | 3.2.3  |
| 4                                        | Общежития                                                                             | 3.2.4  |
| 5                                        | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание                                              | 3.4.1  |
| 6                                        | Стационарное медицинское обслуживание                                                 | 3.4.2  |
| 7                                        | Медицинские организации особого назначения                                            | 3.4.3  |
| 8                                        | Служебные гаражи                                                                      | 4.9    |
| 9                                        | Связь                                                                                 | 6.8    |
| 10                                       | Склады                                                                                | 6.9    |
| 11                                       | Обслуживание перевозок пассажиров                                                     | 7.2.2  |
| 12                                       | Стоянки транспорта общего пользования                                                 | 7.2.3  |
| 13                                       | Обеспечение обороны и безопасности                                                    | 8.0    |
| 14                                       | Обеспечение вооруженных сил                                                           | 8.1    |
| 15                                       | Обеспечение внутреннего правопорядка                                                  | 8.3    |
| 16                                       | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний                                      | 8.4    |
| 17                                       | Улично-дорожная сеть                                                                  | 12.0.1 |
| 18                                       | Благоустройство территории                                                            | 12.0.2 |

## 2.5 Результаты проведения оценки

|                                                                                        |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС                     | 1 030 000 |           |
| Земельный участок                                                                      | 580 000   |           |
| на 1 кв. м                                                                             | 4 496     |           |
| Нежилое здание                                                                         | 450 000   |           |
| на 1 кв. м                                                                             | 9 036     |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                               | 900 000   | 1 100 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 20 683    |           |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС                      | 1 120 000 |           |
| Земельный участок                                                                      | 580 000   |           |
| на 1 кв. м                                                                             | 4 496     |           |
| Нежилое здание                                                                         | 540 000   |           |
| на 1 кв. м                                                                             | 10 843    |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                               | 1 000 000 | 1 200 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС              | 22 490    |           |

